

IMPLEMENTASI AKAD *IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK*
DI PERBANKAN SYARIAH

Nur Dinah Fauziah
Institut Pesantren KH. Abdul Chalim Mojokerto
Email: dina.fau@gmail.com

ABSTRACT

Islamic banks were born with the concept and philosophy of interest free, which prohibits the application of interest in all banking transactions because it is included in the usury category. In banking institutions both conventional and Islamic banking in their operations include 3 main aspects, namely the collection of funds (funding), financing (financing) and services (service). One of the contracts for financing in Islamic banks is ijarah (Lease). Ijarah is a contract to transfer the use rights (benefits) of an item or service within a certain time through the payment of rent / wages, without being followed by the transfer of the contract itself. there is a modification to this contract, the change of the form of this lease agreement is the ijarah muntahiya bittamlik (IMBT) contract. Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) is basically a combination of ijarah and buying and selling. The clearer and stronger the commitment to buy goods at the beginning of the contract, the nature of IMBT is basically more nuanced buying and selling. However, if the commitment to buy goods at the beginning of the contract is not so strong and clear (although the buying options remain open), then the nature of the IMBT will be more nuanced in Ijarah. In terms of ijarah, the difference in IMBT lies in the option to purchase the goods at the end of the period. The mechanism for financing Ijarah Muntahiya Bittamlik is first, Musta'jir submits an application for leasing goods to the muajjir; then Muajjir provides the goods that musta'jir wants to rent; then the leasing agreement is held, then Musta'jir pays regularly the rental fee according to the agreement signed to the muajjir; and if the contract period has ended, you must have the option to purchase goods from the muejir.

Keywords: *Ijarah, Ijarah Muntahiya Bittamlik, Financing, Islamic Banks*

ABSTRAK

Bank syariah lahir dengan konsep dan filosofi *interest free*, yang melarang penerapan bunga dalam semua transaksi perbankan karena termasuk kategori riba. Dalam lembaga perbankan baik itu perbankan konvensional ataupun syariah dalam operasionalnya meliputi 3 aspek pokok, yaitu penghimpunan dana (*funding*), pembiayaan (*financing*) dan jasa (*service*). Adapun salah satu akad dalam pembiayaan di bank syariah yaitu ijarah (Sewa). Ijarah merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan akad itu sendiri. Terdapat modifikasi pada akad ini, perubahan dari bentuk akad sewa ini adalah akad *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT). *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) pada dasarnya merupakan perpaduan antara ijarah dengan jual beli. Semakin jelas dan kuat komitmen untuk membeli barang di awal akad, maka hakikat IMBT pada dasarnya lebih bernuansa jual beli. Namun, apabila komitmen untuk membeli barang di awal akad tidak begitu kuat dan jelas (walaupun opsi membeli tetap terbuka), maka hakikat IMBT akan lebih bernuansa Ijarah. Dari sisi ijarah, perbedaan IMBT terletak dari adanya opsi untuk membeli barang dimaksud pada akhir periode. Adapun mekanisme dalam melakukan pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

yaitu yang pertama, *Musta'jir* mengajukan permohonan sewa guna usaha barang kepada *muajjir*, kemudian *Muajjir* menyediakan barang yang ingin disewa oleh *musta'jir*, selanjutnya dilaksanakan akad penyewaan, kemudian *Musta'jir* membayar secara rutin biaya sewa sesuai kesepakatan yang telah ditandatangani kepada *muajjir*, dan jika masa kontrak telah berakhir, *musta'jir* memiliki opsi pembelian barang kepada *muajjir*.

Kata kunci: *Ijarah, Ijarah Muntahiya Bittamlik, Pembiayaan, Bank Syariah.*

PENDAHULUAN

Pasar keuangan syariah lahir dengan konsep dan filosofi yang berbeda dengan dengan pasar keuangan konvensional. Bank syariah lahir dengan konsep dan filosofi *interest free*, yang melarang penerapan bunga dalam semua transaksi perbankan karena termasuk kategori riba.

Lembaga keuangan konvensional dan lembaga keuangan syariah mempunyai macam dan bentuk yang sama, yaitu lembaga keuangan bank syariah dan lembaga keuangan bukan bank syariah. Perbedaan antara keduanya adalah dalam hal yang sangat prinsipil dan substansial, yakni prinsip syariah yang menjadi landasan keuangan atau perbankan syariah. Dalam lembaga perbankan baik itu perbankan konvensional ataupun syariah dalam operasionalnya meliputi 3 aspek pokok, yaitu penghimpunan dana (*funding*), pembiayaan (*financing*) dan jasa (*service*).

Adapun salah satu akad dalam pembiayaan di bank syariah yaitu *ijarah* (Sewa). *Ijarah* merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan akad itu sendiri. Namun seiring berjalannya waktu terdapat modifikasi pada akad ini, perubahan dari bentuk akad sewa ini adalah akad *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT). *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *ijarah* biasa.

Pada umumnya bank syariah lebih banyak menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) dibandingkan dengan *ijarah*. Hal tersebut karena IMBT dirasa lebih sederhana dari sisi pembukuan. Selain itu, bank pun tidak direpotkan dengan untuk mengurus pemeliharaan aset, baik pada *leasing* maupun sesudahnya.¹ Untuk itu, dalam

¹ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 199.

tulisan ini akan menjelaskan lebih lanjut mengenai Implementasi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) di Lembaga Keuangan Syariah.

DEFINISI AKAD IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK

Ijarah Muntahiya Bittamlik adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si penyewa. Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/ DSNMUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyya Bi Al-Tamlik*, yang dimaksud dengan sewa beli (*al-ijarah al-muntahiya bi al-tamlik*), yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa. Berdasarkan penjelasan pasal 19 ayat (1) UU Perbankan Syariah, yang dimaksud dengan akad *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.²

Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) pada dasarnya merupakan perpaduan antara ijarah dengan jual beli. Semakin jelas dan kuat komitmen untuk membeli barang di awal akad, maka hakikat IMBT pada dasarnya lebih bernuansa jual beli. Namun, apabila komitmen untuk membeli barang di awal akad tidak begitu kuat dan jelas (walaupun opsi membeli tetap terbuka), maka hakikat IMBT akan lebih bernuansa Ijarah. Dari sisi ijarah, perbedaan IMBT terletak dari adanya opsi untuk membeli barang dimaksud pada akhir periode.

Ketentuan *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* diatur dalam Fatwa DSN 27/DSN-MUI/III/2002 yang berisi :

Pertama : Ketentuan Umum : Akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*.
2. Perjanjian untuk melakukan akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.
3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

² Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: Kompas Gramedia Building, 2012), 267-268.

Kedua : Ketentuan tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*:

1. Pihak yang melakukan *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.
2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah wa'd, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.

Ketiga :

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

RUKUN DAN SYARAT AKAD PEMBIAYAAN *IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK*

Adapun rukun dari akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah: 1) Penyewa (*musta'jir*) atau dikenal dengan lesse, yaitu pihak yang menyewa objek sewa. Dalam perbankan, penyewa adalah nasabah; 2) Pemilik barang (*mu'ajjir*), dikenal dengan *lessor*, yaitu pemilik barang yang digunakan sebagai objek sewa; 3) Barang/objek sewa (*ma'jur*) adalah barang yang disewakan; 4) Harga sewa/ manfaat sewa (*ujrah*) adalah manfaat atau imbalan yang diterima oleh *mu'ajjir*; 5) Ijab Kabul, adalah serah terima barang.

Sedangkan syarat dari akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah: 1) Kerelaan dari pihak yang melaksanakan akad; 2) *Ma'jur* memiliki manfaat dan manfaatnya dibenarkan dalam islam; 3) dapat dinilai atau diperhitungkan, dan manfaat atas transaksi *ijarah muntahiya bittamlik* harus diberikan oleh *lesse* kepada *lessor*.³

LANDASAN SYARIAH AKAD *IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK*

³ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011), 164.

1. Firman Allah, QS. al-Zukhruf [43]: 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”⁴

2. Hadits Nabi yang dapat dijadikan dasar hukum beroperasionalnya kegiatan *ijarah*, meliputi :

Hadits Nabi riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasa’i dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, dengan teks Abu Daud, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ
بِالْمَاءِ مِنْهَا فَتَهَاَنَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ
وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

Artinya: “Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang teraliri air; maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang).”⁵

MEKANISME PEMBIAYAAN *IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK*

Adapun mekanisme dalam melakukan pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yaitu:⁶ 1) *Musta’jir* mengajukan permohonan sewa guna usaha barang kepada *muajjir*; 2) *Muajjir* menyediakan barang yang ingin disewa oleh *musta’jir*; 3) Dilaksanakan akad penyewaan, yang berisi spesifikasi barang yang disewa, jangka waktu, biaya sewa, dan berbagai persyaratan transaksi lainnya. Dilengkapi pula dengan opsi pembelian pada akhir masa kontrak; 4) *Musta’jir* membayar secara rutin biaya sewa sesuai kesepakatan

⁴ Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/ III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*.

⁵ Ibid.

⁶ Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis Praktis* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012), 257.

yang telah ditandatangani kepada *muajjir* sampai masa kontrak berakhir. Selama proses penyewaan, biaya pemeliharaan ditanggung oleh *muajjir*; 5) Setelah masa kontrak berakhir, *musta'jir* memiliki opsi pembelian barang kepada *muajjir*. Apabila opsi tersebut digunakan, barang menjadi milik *musta'jir* sepenuhnya.

Contoh kasus dalam perjanjian IMBT adalah sebagai berikut:⁷

Bapak Hadi hendak menyewa ruko selama satu tahun mulai dari tanggal 1 Agustus 2002 sampai 31 Juli 2003 dan bermaksud membelinya di akhir masa sewa. Pemilik ruko menginginkan pembayaran sewa secara tunai di muka sebesar Rp 2.000.000.000,- (tanggal 1 Agustus 2002) dan Rp 2.000.000.000,- di akhir masa sewa untuk membeli ruko tersebut. Atau, bila ruko tersebut dibeli secara langsung pada tanggal 1 Agustus 2002, pemilik toko bersedia menjualnya dengan harga 3.500.000.000,-. Dengan pola pembayaran seperti di atas, kemampuan keuangan Bapak Hadi tidak memungkinkan. Pak Hadi hanya mampu membayar sewa secara cicilan sebesar Rp 300.000.000,-/bulan dan membeli ruko di akhir masa sewa. Oleh karena itu Pak Hadi meminta pembiayaan dari Bank Syariah sebesar Rp 2.000.000.000,- di awal masa sewa dan Rp 2.000.000.000,- di akhir masa sewa. Bank syariah menginginkan persentase keuntungan sebesar 20% dari pembiayaan yang diberikan.

Dari contoh kasus di atas, bank akan membuat analisis keuangan dan juga menentukan akad yang akan digunakan, yang dalam hal ini, bank akan menggunakan akad IMBT. Adapun analisisnya adalah sebagai berikut:

1. Harga beli tunai + dengan margin keuntungan 20% = 3.500.000.000 + 20% dari 3.500.000.000 = 4.200.000.000,-
2. Kemampuan membayar nasabah adalah Rp 300.000.000,-/bulan. Maka dalam setahun bank akan menerima uang sebesar 3.600.000.000,- dari akad sewa, sehingga nasabah masih harus membayar Rp 600.000.000,-.
3. Di akhir masa sewa, nasabah membeli barang tersebut dengan harga Rp 600.000.000,- sehingga terjadi perpindahan kepemilikan barang tersebut.

MANFAAT DAN RESIKO DALAM PEMBIAYAAN *IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK*

⁷ Adiwarman Karim. *Bank Islam; Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016).

Manfaat dari transaksi *al-ijarah* untuk bank adalah keuntungan sewa dan kembalinya uang pokok. Adapun resiko yang mungkin terjadi dalam *al-ijarah* adalah sebagai berikut: 1) *Default*; nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja. 2) *Rusak*; aset *ijarah* rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh bank. 3) *Berhenti*; nasabah berhenti ditengah kontrak dan tidak mau membeli asset tersebut. Akibatnya, bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.

Pembiayaan *ijarah* dan *ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT)* memiliki kesamaan perlakuan dengan pembiayaan *murabahah*. Sampai saat ini, mayoritas produk pembiayaan bank syari'ah masih terfokus pada produk-produk *murabahah* (perinsip jual-beli). Kesamaan keduanya adalah bahwa pembiayaan tersebut termasuk dalam kategori *natural certainty contract*, dan pada dasarnya adalah kontrak jual beli. Perbedaan kedua jenis pembiayaan (*ijarah/IMBT* dengan *murabahah*) hanyalah objek transaksi yang diperjual belikan tersebut. Dalam pembiayaan *murabahah*, yang menjadi objek transaksi adalah barang, misalnya rumah, mobil, dan sebagainya. Sedangkan dalam pembiayaan *ijarah*, objek transaksinya adalah jasa, baik manfaat atas tenaga kerja. Dengan pembiayaan *murabahah*, bank syari'ah hanya dapat melayani kebutuhan nasabah untuk memiliki barang, sedangkan nasabah yang membutuhkan jasa tidak dapat dilayani. Sedangkan dengan *ijarah*, bank syari'ah dapat pula melayani nasabah yang hanya membutuhkan jasa.

KESIMPULAN

Berdasarkan dari pembahasan di atas, maka dapat diambil kesimpulan yaitu *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si penyewa. Konsep yang ditawarkan dalam akad ini sejatinya adalah akad sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang berdasarkan janji yang sudah disepakati sebelum akad dimulai. Pemindahan kepemilikan barang pada saat berakhirnya akad *ijarah* bisa menggunakan akad jual beli (dengan harga sebenarnya atau harga simbolik) atau akad hibah.

DAFTAR PUSTAKA

- Al Arif, Nur Rianto. *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis Praktis*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2012.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2011.
- Karim,Adiwarman. *Bank Islam; Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016.
- Wangsawidjadja. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Kompas Gramedia Building, 2012.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/ III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyya Bi Al-Tamlik*.